

GEWIJZIGD VASTGESTELD 24 MEI 2012

Taskforcerapportage gD, maart 2012

**Voorstel:**

**De taskforcerapportage gD, maart 2012, vaststellen, met daarin de beslispunten I t/m 10.**

- 1. Blijf goedkope woningen bouwen, maar stuur binnen de projecten op het bouwen van middeldure en dure woningen naast het goedkope segment. Blijf sturen op een hoge kwaliteit, ook in het goedkope segment.**
- 2. Verdeel zorgwoningen in vijf categorieën: zorggeschikte woning - verzorgd wonen - groepswonen 1 - groepswonen 2 - woonzorgcomplex.**
- 3. Hanteer twee criteria om te bepalen of een woning de bestemming wonen of de bestemming maatschappelijk krijgt: is er al dan niet sprake van 24-uurs zorg en is de woning al dan niet zelfstandig te verhuren of te verkopen.**
- 4. Tel zorgwoningen met bestemming wonen mee als woning.**
- 5. Zoek met deze uitgangspunten over zorgwoningen regionale afstemming.**
- 6. Stimuleer de bouw van toekomstbestendige woningen, hieronder begrepen zorgwoningen met bestemming wonen.**
- 7. Stimuleer zorgbehoevenden te verhuizen naar een reeds aangepaste woning.**
- 8. Saneer boekhoudkundig de projecten Ruimzicht, Wijnbergen-Oosten en Heelweg-Midden.**
- 9. Faseer de projecten Iseldoks, Lookwartier, Vijverberg-Zuid en Heideslag.**
- 10. Houd rekening met een herprogrammering van de projecten Iseldoks, Lookwartier en Vijverberg-Zuid.**

Hierbij ontvangt u de taskforcerapportage uit maart 2012. Daarin komen drie belangrijke thema's aan de orde: de woningmarkt, de zorgwoningen en de inzet van de spaarrisicoreserve.

In de vorige taskforcerapportage hebben wij gezegd dat wij meer programmatisch willen sturen en dus minder projectgestuurde beslissingen nemen. Wij hebben toen ook gezegd dat wij meer willen sturen op het realiseren van goedkope woningen. Wij komen in de taskforcerapportage daarop terug als wij de ontwikkelingen op de woningmarkt beschrijven. Wij komen tot de conclusie dat programmasturing tot een dilemma leidt: moeten wij nu juist wel of juist niet inzetten op het bouwen van goedkope grondgebonden woningen.

In de vorige taskforcerapportage hebben wij ook aangekondigd om in beeld te brengen hoe de zorgwoningmarkt eruit ziet. Wij hebben inmiddels een vrij goed beeld. Dat komt uitgebreid in de rapportage naar voren. Het aantal te verwachten zorgwoningen blijft beperkt.

Een ander belangrijk onderdeel van de rapportage is de spaarrisicoreserve. Wij hebben in de begroting een spaarbedrag opgenomen om een reserve op te bouwen van € 29 miljoen. Met deze taskforcerapportage hebben wij een voorziening ter waarde van € 17,4 miljoen getroffen. Ons voorstel is deze te dekken uit de spaarrisicoreserve van € 29 miljoen. Wij zullen dit verwerken in de jaarrekening 2011. Er blijft daarna dus nog € 11,6 miljoen in de spaarpot zitten.

## **Samenvatting van de inhoud van de taskforcerapportage gD, maart 2012**

### Ontwikkelingen op de woningmarkt

Er is sprake van een verdere verslechtering van de Doetinchemse woningmarkt. Zowel in de koopwoningmarkt als in de huurwoningmarkt is er voornamelijk nog enige vraag naar nieuwbouw van goedkope grondgebonden woningen. Naar dure woningen en appartementen is weinig vraag en dergelijke woningen worden bovendien in ruim voldoende mate aangeboden op de bestaande markt. Toevoeging van nieuwe woningen in die segmenten is daarom niet nodig.

Vanuit de marktanalyse geredeneerd zou het advies daarom moeten luiden dat alleen nog goedkope grondgebonden woningen moeten worden gebouwd. Dat is echter een risicovolle handelwijze. Het eenzijdig toevoegen van goedkope grondgebonden woningen brengt andere problemen met zich mee.

### **Het dilemma**

*Vanuit de markt geredeneerd is er eigenlijk alleen maar vraag naar goedkope koopwoningen en goedkope huurwoningen. Eenzijdig inzetten op dit segment is echter zeer onverstandig. Het is stedenbouwkundig niet gewenst, het doet afbreuk aan de kwaliteit van woning en woonomgeving, het helpt niet om de doorstroming op de woningmarkt op gang te brengen en het levert concurrentie op voor bestaande goedkope woningen.*

Dit leidt tot de volgende strategie. Het bouwen van goedkope woningen vinden wij belangrijk. Dat moeten wij dus ook blijven doen, maar het verdient aanbeveling om binnen de projecten te sturen op de bouw van middeldure en dure woningen naast het goedkope segment. In het goedkope segment is het van belang de kwaliteit in de gaten te houden. Omdat de totale vraag klein is, moeten wij rekening houden met een trager uitgiftetempo. Ook is het om die reden verstandig om daadwerkelijk projecten te saneren om op die manier de geringe bestaande vraag te concentreren in de projecten die wel doorgaan.

### Zorgwoningen

Regionaal is afgesproken dat zorgwoningen niet meetellen bij het vaststellen van de aantallen gerealiseerde woningen. Deze afspraak is gemaakt omdat woonruimte in zorgcomplexen vanuit het verleden vaak niet als individuele woning, maar als deel van een complex wordt geregistreerd. De afspraak over het terugbrengen van het aantal nieuwbouwwoningen in de Achterhoek is gericht op 'echte' woningen en niet op delen van zorgcomplexen.

Het feit dat zorgwoningen niet meetellen bij het vaststellen van het aantal gerealiseerde woningen leidt in de praktijk tot verwarring. Er heerst een Babylonische spraakverwarring over wat een zorgwoning precies is. Dat leidt ertoe dat er langs elkaar wordt gepraat waardoor moeilijk afspraken kunnen worden gemaakt.

Doetinchem, 16 mei 2012

Wij stellen daarom een eenduidige definiëring voor: een die uitgaat van een indeling van lichte naar zware zorg:

1	zorggeschikte woning	zelfstandige woning, die is ingericht voor doelgroepen met een beperking
2	verzorgd wonen	vergelijkbaar met zorggeschikte woning, maar voor mensen die iets meer zorg nodig hebben en gelegen binnen 500 meter van een zorgpost
3	groepswonen 1	zelfstandige woning, die wordt bewoond door een kleine groep zorgbehoevenden
4	groepswonen 2	niet-zelfstandige woning, die wordt bewoond door een kleine groep zorgbehoevenden, die 24 uur zorg nodig hebben
5	woonzorgcomplex	niet-zelfstandige wooneenheden voor mensen die 24 uur zorg nodig hebben

De cruciale grens tussen wonen en zorg loopt eigenlijk dwars door de categorie groepswonen. In feite zijn twee vragen belangrijk om te kunnen bepalen of de woonfunctie of de zorgfunctie overheerst:

- Geredeneerd vanuit de bewoner: heeft de bewoner wel of geen 24 uur zorg nodig?
- Geredeneerd vanuit de woning: heeft de woning een eigen huisnummer en is deze in principe zelfstandig te verkopen of te verhuren?

Voor de taskforce is van belang dat als de woonfunctie overheerst, de woning de bestemming *wonen* krijgt en dus ook als woning moet worden meegeteld. De zorgwoningen uit deze categorie kunnen in principe in de toekomst worden omgezet naar een gewone woning. Daarom gelden de grondprijzen, parkeernormen en afdrachten voor gewone woningen. Dit geldt voor de drie lichtste categorieën. Als de zorgfunctie overheerst, krijgt de woning de bestemming *maatschappelijk* en telt de woning dus niet mee voor de taskforce. Dat geldt voor de twee zwaarste categorieën.

Wij hebben de op dit moment bekende initiatieven bij het projectbureau en de regiekamer beoordeeld en op grond daarvan een indeling gemaakt in initiatieven met bestemming *wonen* (zorggeschikte woning, verzorgd wonen en groepswonen 1) en met bestemming *maatschappelijk* (groepswonen 2 en woonzorgcomplex). Voor zover nu een goede inschatting van de indeling kan worden gemaakt, gaat het om de volgende aantallen:

Bestemming	Initiatieven	Realistisch tot 2020
Wonen	250	150
Maatschappelijk	300	150

Het aantal zorgwoningen blijft dus zeer beperkt. Voor de taskforce moet worden gerekend op een toevoeging van 150 woningen met bestemming *wonen*. Dat is nog geen 7% van het totaal van 2185. De 150 woningen met de bestemming *maatschappelijk* tellen voor de taskforce niet mee.

Niet alleen in Doetinchem, maar in de hele regio Achterhoek en ook daarbuiten speelt het probleem van de onduidelijkheid over de manier waarop wij moeten omgaan met de zorgwoningen. Wij willen daarom met onze voorstellen regionale afstemming zoeken.

Doetinchem, 16 mei 2012

### Wmo-proof

De Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) verplicht de gemeente om de beperkingen van iemand zodanig te compenseren dat hij kan meedoen in de samenleving. Dit betekent onder andere het kunnen wonen in een geschikte woning. Voldoet de woning niet aan de eisen bij (het oplopen van) een beperking, dan is de gemeente verplicht dit te compenseren. Bewoners kunnen verplicht worden om te verhuizen naar een woning die al aangepast is.

De conclusie voor het Wmo-beleid is dat het essentieel is om voldoende aangepaste (toekomstbestendige) woningen beschikbaar te hebben, zodat mensen daar naartoe kunnen verhuizen. Woningen moeten als het ware Wmo-proof zijn. Dat voorkomt dat de gemeente verplicht wordt grote uitgaven te doen voor woningaanpassingen. Hoewel gewone woningen ook zoveel mogelijk toekomstbestendig moeten worden gebouwd, ligt het voor de hand om in dit kader de bouw van zorgwoningen met bestemming *wonen* zo veel mogelijk te stimuleren.

### Ontwikkeling van de planvoorraad

Ten opzichte van de rapportage is het aantal woningen in de planning weer iets toegenomen. In plaats van 3068 zijn het er nu 3154 (check met tabel Ben). Het betreft enkele administratieve correcties, enkele wijzigingen als gevolg van onderhandelingen met ontwikkelaars (Vijverberg-Zuid, Hamburgerbroek-Iseldoks en Heelweg-Saronix) en één reële toevoeging, namelijk 40 woningen in de Veentjes. Het bestaande bestemmingsplan kent voor het oude belastingkantoor een dubbelbestemming, dus wij moeten wel instemmen met deze toevoeging. Wij verwachten dat het geval de Veentjes een incident is en dat verrassingen van vergelijkbare omgang niet meer zullen voorkomen. Het aantal regiekamerprojecten is juist met 40 woningen gedaald ten opzichte van de vorige rapportage.

Volgens de woz-administratie zijn in 2011 exact 219 woningen gereed gekomen. Dat is precies 10% van het aantal woningen dat wij tussen 2010 en 2020 mogen bouwen. Het vermoeden bestaat dat er een naijleffect was van eerder gestarte bouwprojecten. Dat blijkt onder andere uit het grote aantal woningen in het Lookwartier en in de Burgemeester Van Nispenstraat. Dat naijleffect is nu uitgewerkt. Wij verwachten dat er maximaal 150 woningen zullen worden gebouwd in 2012.

### Inzetten van de spaarreservering

De financiële crisis noopt niet alleen Doetinchem maar alle gemeenten in Nederland tot maatregelen om hun financiële positie op orde te brengen. Voor 8% van de gemeenten dreigt de artikel-12-status. Die gemeenten komen dan onder curatele van het Rijk te staan. Doetinchem heeft deze ontwikkeling tijdig ingezien en een eerste voorzichtige berekening gemaakt hoeveel het verlies zou kunnen worden. Het verwachte verlies van € 29 miljoen (contante waarde) gaan wij sparen. Dat spaarbedrag hebben wij verwerkt in de meerjarenbegroting 2012-2016. Wij doen in de taskforcerapportage een eerste voorstel hoe wij de benodigde € 29 miljoen zullen inzetten. Het doel daarbij is:

- Komen tot een kleinere planvoorraad.
- Een beter op de markt afgestemd woningbouwprogramma.
- Onze verliezen op de grondexploitaties beperken.

Ruimzicht is een particuliere ontwikkeling op gemeentelijke grond. Wij schatten in dat de kans klein is dat de ontwikkelaar de grond van de gemeente wel afneemt, maar niet gaat bouwen vanwege de marktsituatie. Zolang er geen definitieve oplossing is, moeten wij er rekening mee houden dat de ontwikkelaar de grond niet afneemt. Wij zullen dit project boekhoudkundig saneren.

Doetinchem, 16 mei 2012

In het project Heelweg zit een gemeentelijk deel en een particulier deel. Voor het relatief kleine gemeentelijke deel van deze ontwikkeling zien wij geen problemen. Voor het particuliere deel houden wij er rekening mee dat in het middengebied enkele delen niet tot ontwikkeling komen. Die delen van dit project zullen wij boekhoudkundig saneren.

Het Lookwartier ontwikkelen wij samen met Sité. De gehele westzijde (behalve acht particuliere kavels) en negen woningen aan de oostzijde moeten nog worden ontwikkeld. De acht kavels zijn in verkoop. Wij zullen faseringsgelden moeten inzetten als de verkoop langzamer gaat dan verwacht. De westzijde van de Ruimzichtlaan maakt nu een zeer incomplete indruk waaraan duidelijk is te zien dat onvoorzien is gestopt met bouwen. Daarnaast heeft de Ruimzichtlaan door de eenzijdige hoge bebouwing nu niet het aanzien van een statige laan naar hotel Ruimzicht met stedelijke allure. Stedenbouwkundig verdient het daarom de voorkeur om het Lookwartier af te ronden. Een afstemming van het programma met het project Iseldoks is van cruciaal belang, want het programma van bijvoorbeeld het V-blok in het Lookwartier vertoont gelijkenis met het programma in Iseldoks. Dat betekent mogelijk een langere doorlooptijd voor beide. Er is op dit moment nog geen afstemming met het programma van Iseldoks geweest.

In Iseldoks gaan wij nu uit van 495 woningen en appartementen. Er is een samenwerkingsovereenkomst met KWP, die formeel voor 1 mei 2012 kan worden ontbonden. Voor de eerste fase, het Intermecogebied, is overeenstemming over de afname van 32 huurwoningen door Sité. Over 66 zorgwoningen worden constructieve gesprekken gevoerd met potentiële huurders. Als deze zijn afgerond, kan een concreet aanbod aan een belegger worden voorgelegd. Daarnaast heeft KWP een belegger weten te interesseren voor het commerciële deel (winkels). Ten slotte blijven er 33 laanwoningen over voor risico van gemeente Doetinchem en KWP, ieder 50%. De tweede fase moet ook nog ontwikkeld worden. Het ligt in de bedoeling een hoog kwalitatief woonprogramma met veel appartementen te realiseren. Een herprogrammering kan hier aan de orde zijn ten gunste van meer betaalbare woningen en minder appartementen. Afstemming met het programma van het Lookwartier is hierbij van groot belang. Wij houden er rekening mee dat de ontwikkeling van Iseldoks langer gaat duren.

De ontwikkelaars van zowel Wijnbergen Oosten als de Vijverberg zijn zeer terughoudend met het afnemen van grond. Het programma van beide projecten ondervindt concurrentie van andere projecten buiten het centrum, met name Wijnbergen Midden Westen. Als wij Wijnbergen Oosten of Vijverberg beide toch doorzetten, bestaat het risico dat beide niet goed van de grond komen. Daarom moeten wij de programma's tegen elkaar afwegen en er rekening mee houden dat één van beide niet doorgaat. De locatie en de programmamogelijkheden van de Vijverberg zijn beter dan die van Wijnbergen Oosten. De Vijverberg grenst aan Oosseld, waar alle voorzieningen al zijn. Ook voor het draagvlak van die voorzieningen is ontwikkeling van de Vijverberg van belang. Als wij doorgaan met de Vijverberg moeten wij er rekening mee houden dat wij het programma moeten aanpassen en moeten faseren. Wij houden er rekening mee dat het project Wijnbergen Oosten niet tot ontwikkeling komt. Wij zullen dit project boekhoudkundig saneren.

Voor het project Heideslag hebben wij de grondexploitatie met drie jaar opgerekt en voor drie jaar extra plankosten geraamd. De planning wordt dan met 12 woningen per jaar realistischer.

Doetinchem, 16 mei 2012

#### Consequenties voor de organisatie

De vaste organisatie van de afdelingen fysiek ontwikkeling en grondzaken (inclusief control) was mede afgestemd op het werk dat werd verkregen uit de grondexploitaties en overige investeringen. De gemeente krijgt te maken met een terugloop van het aantal woningbouwprojecten. De afvloeiing van vast personeel zal niet gelijk oplopen met het teruglopen van werk. Wij houden daarom rekening met een verlies op de omzettaakstelling. Wij zullen dit in 2012 boekhoudkundig verwerken in de begroting.

#### Conclusie inzet spaarreservere

Met de spaarreservere hebben we voorzien in het afdekken van het risico van het mogelijke verlies in de woningbouwprojecten. Een deel van deze risico's hebben we nu vertaald. Daarom hebben we volgens de boekhoudkundige voorschriften een voorziening getroffen. Om te bepalen welke voorziening wij moesten treffen, zijn wij uitgegaan van een voorziening van 100% bij sanering en fasering en een voorziening van 50% bij herprogrammering. Bij herprogrammering is het verlies nu nog niet met zekerheid vast te stellen, omdat dat afhankelijk is van de concrete invulling en de mogelijkheden binnen de gebieden. Wij hebben daarom besloten een voorziening te treffen van € 17,4 miljoen en zullen dit verwerken in de jaarrekening 2011. In de loop van het jaar zal moeten blijken of de verwachte ontwikkeling ook daadwerkelijk in de praktijk plaatsvindt. Wij rekenen erop dat wij door deze maatregelen uiteindelijk rond 500 woningen uit de voorraad van de taskforce kunnen schrappen. Bij de actualisatie van de grondexploitaties en de jaarrekening zullen wij, zodra er meer duidelijkheid is, inzichtelijk maken hoeveel het verlies daadwerkelijk bedraagt en voor welk project. Dit brengt overigens geen verandering in het meerjarenperspectief van het te sparen bedrag van € 29 miljoen met zich mee.

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,  
De secretaris, De burgemeester,

ING. N. VAN WAART

DRS. H.J. KAISER

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over Taskforcerapportage gD, maart 2012 en met overname van de in dat voorstel vermelde overwegingen;

gelet op artikel 192 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

De taskforcerapportage gD, maart 2012, vast te stellen, met daarin de beslispunten 1 t/m 12.

1. Blijf goedkope woningen bouwen, maar stuur binnen de projecten op het bouwen van middeldure en dure woningen naast het goedkope segment. Blijf sturen op een hoge kwaliteit, ook in het goedkope segment.
2. Verdeel zorgwoningen in vijf categorieën: zorggeschikte woning - verzorgd wonen - groepswonen 1 - groepswonen 2 - woonzorgcomplex.
3. Hanteer twee criteria om te bepalen of een woning de bestemming wonen of de bestemming maatschappelijk krijgt: is er al dan niet sprake van 24-uurs zorg en is de woning al dan niet zelfstandig te verhuren of te verkopen.
4. Tel zorgwoningen met bestemming wonen mee als woning.
5. Zoek met deze uitgangspunten over zorgwoningen regionale afstemming.
6. Stimuleer de bouw van toekomstbestendige woningen, hieronder begrepen zorgwoningen met bestemming wonen.
7. Stimuleer zorgbehoevenden te verhuizen naar een reeds aangepaste woning.
8. Saneer boekhoudkundig de projecten Ruimzicht, Wijnbergen-Oosten en Heelweg-Midden.
9. Faseer de projecten Iseldoks, Lookwartier, Vijverberg-Zuid en Heideslag.
10. Houd rekening met een herprogrammering van de projecten Iseldoks, Lookwartier en Vijverberg-Zuid.
11. Conform de informatie van het college een afboeking te doen van € 15 miljoen, afkomstig uit de algemene reserve. De raad bij de aanbidding van de grondexploitaties 2012 te informeren hoe dit is uitgewerkt.
12. Het resterende gedeelte, groot € 2,4 miljoen en ook afkomstig uit de algemene reserve, pas te reserveren na goedkeuring van het onderliggende plan door de raad.

Aldus besloten in zijn vergadering van 24 mei 2012,

, griffier

, voorzitter